

**DEMOLICIÓN DEL EDIFICIO DEL TEATRO ALMENDRALES, CALLE VISITACIÓN Nº 3,  
DISTRITO DE USERA (MADRID), A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO  
SIMPLIFICADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS**

N.º expte.: **A/OBR-022592/2024**  
Procedimiento de Adjudicación: **CONCURSO ABIERTO SIMPLIFICADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS**  
Apertura de Pliegos: **03/10/2024**

**INFORME SOBRE LAS EMPRESAS QUE HAN PRESENTADO OFERTAS INCURSAS EN  
VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS**

Conforme a los criterios y límites establecidos en el apartado Criterios objetivos de adjudicación del contrato del Pliego de Cláusulas Administrativas que rigen en el presente contrato, se establece que, en principio, se consideraran ofertas anormales o desproporcionadas *"cuando concurren tres o más licitadores, la oferta cuya "Baja total de la empresa" sea superior a la media aritmética de la "Baja total de la empresa" de todas las ofertas en más de 7 unidades porcentuales calculadas sobre dicha media"*. Dicha fórmula se desarrolla en el mismo PCAP, por lo que se constata que las ofertas presentadas por las siguientes empresas han excedido los límites establecidos y, por tanto, sus proposiciones tienen la consideración de ofertas con valor anormal o desproporcionado.

1. CONSTRUCCIONES ARRIBAS GOZALO, S.A.
2. HERCAL DIGGERS, S.L.
3. TRANDEX, S.A.
4. CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI, S.L.

Al exceder las ofertas presentadas de los límites establecidos, se ha cursado la oportuna comunicación a los interesados, solicitando la correspondiente justificación de las mismas y que se precisen sus condiciones, permitiendo de esta forma valorar si sus ofertas pueden ser cumplidas.

**1. CONSTRUCCIONES ARRIBAS GOZALO, S.A.**

Mediante registro de fecha de entrada 31 de octubre de 2024, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

**Contenido y análisis**

El licitador ratifica la oferta presentada en base a lo siguiente:

- Indica que ha estudiado la obra en profundidad y que conoce todos los aspectos necesarios para la completa culminación de la demolición sin riesgos para el edificio medianero, y que tiene experiencias muy significativas en obras de demolición de edificios dentro de los cascos urbanos consolidados.
- Indica asimismo que dispone de equipos especialistas y personal ampliamente experimentados, y maquinaria propia especial de demolición de todo tipo, especialmente máquinas de corte de diamante de última generación que permiten rendimientos superiores a las convencionales y por ello un menor coste en las operaciones de fragmentación de piezas de hormigón, contando además con un amplio equipo de robots de demolición.
- El licitador expone que no contempla en su justificación reducción de plazo por las dificultades que entraña la ejecución de la demolición con el edificio colindante en servicio.
- Presenta una justificación de costes en el que se valoran las unidades presupuestarias a precios de coste que inciden en la oferta, respetando para la valoración del resto de unidades los datos de proyecto que están adaptados a las condiciones actuales de mercado en cuanto a precios.



- Para el estudio de COSTE DIRECTO realiza un comparativo con el proyecto aprobado, revisando aquellas unidades que pueden optimizarse por la utilización de recursos especializados o aquellos que mejoran los rendimientos o los costes previstos inicialmente, manteniendo para el resto los criterios de proyecto, y presenta el descompuesto de dichas unidades, reduciendo costes en cortes de hormigón al ser maquinaria propia y en grúas telescópicas y suministro de zahorra por los acuerdos especiales mantenidos con sus proveedores, y aporta copia de las tarifas aplicadas.
- El licitador expone que también reduce el coste directo por aprovechamiento de materiales, de acuerdo con las exigencias medioambientales y los compromisos con la economía circular, y aporta oferta de Gestor autorizado para la recuperación del acero resultante de la demolición.
- En los conceptos que conforman el presupuesto de contrata incluye y desglosa los importes correspondientes a COSTE DIRECTO, COSTES INDIRECTOS, TASAS Y LICENCIAS (ICIO), COSTES DE ESTRUCTURA Y BENEFICIO INDUSTRIAL, gravados con el IVA en vigor.

### Conclusión

Revisada la documentación presentada por el licitador, y de acuerdo con el Artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, entendemos que CONSTRUCCIONES ARRIBAS GOZALO, S.A. ha presentado justificación de la oferta en lo referido al bajo nivel del precio o costes de la misma que permite el procedimiento de ejecución del contrato.

## 2. HERCAL DIGGERS, S.L.

Mediante registro de fecha de entrada 3 de noviembre de 2024, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

### Contenido y análisis

El licitador ratifica la oferta presentada en base a lo siguiente:

- Indica que dispone de planta de valorización de residuos de las demoliciones en Can Barba, Terrasa, pero el mismo licitador indica que no pueden aprovechar esta ventaja por la distancia entre Madrid y Terrasa, pero que ponen a disposición del contrato su alto grado de conocimiento en la materia mejorando con respecto a la competencia los procesos de clasificación de residuos, lo que no traduce en ningún tipo de cálculo que justifique que dicho conocimiento influya en la oferta presentada.
- Que dispone de parque de maquinaria propio y que se encuentra amortizado en su gran mayoría, lo que según el licitador implica que los costes relativos a las partidas en las que participan sean mucho más reducidos que los previstos en el proyecto inicialmente.
- Indica que su propuesta para ejecutar las obras reduce en 4,5 meses el plazo establecido inicialmente, pasando de 8 a 3,5 meses. En este plazo de 8 meses establecido en los pliegos que rigen el presente contrato, se consideran 1,5 meses para la tramitación y obtención de la preceptiva licencia de obra y los permisos necesarios para su ejecución, y los 6,5 meses restantes para la ejecución de la obra, pero el licitador reduce este plazo total a 3,5 meses, sin considerar los trámites previos administrativos y necesarios para proceder a la demolición. Además, en la documentación presentada para la licitación de las obras, el plazo previsto por el licitador es de **4 meses**, es decir, superior al que propone en la justificación de la baja.
- El licitador presenta un análisis económico de su oferta en el que realiza un reestudio económico centrándose en los capítulos de DEMOLICIONES y GESTIÓN DE RESIDUOS, ya que, según indica el licitador, estos capítulos suponen el 92,59% del PEM total de presupuesto. Expone que, para realizar este reestudio, mantiene los precios de mano de obra y de materiales del proyecto, y que ha ajustado los precios de maquinaria teniendo en cuenta que la mayoría es propia.
- Según consta en el apartado CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR incluido en el PCAP que rige el presente contrato y que sirve de base para la adjudicación, se otorgará un **máximo de 4 puntos** por el siguiente concepto dentro de la MEMORIA DESCRIPTIVA: *Procedimiento que el licitador propone para garantizar la consecución de los objetivos del presente contrato, incluyendo descripción detallada del proceso de demolición.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963065015577710816051**

En la MEMORIA DESCRIPTIVA presentada por el licitador en la fase de baremación, especifica que “se ha decidido optar por una demolición mixta que combina el uso de maquinaria pesada y robots con cortes controlados de elementos estructurales”. Coincidiendo con dicha descripción, en el desarrollo de la memoria propone una técnica mixta de demolición, utilizando maquinaria pesada combinada con el uso de maquinaria específica para realizar cortes controlados con el fin de evitar cualquier colapso, **resaltando en negrita** la utilización de **maquinaria de corte con diamante** y de herramientas de corte como **cortadoras de plasma o sopletes de oxicorte**, obteniendo en el apartado indicado anteriormente la puntuación **máxima de 4 puntos**.

Sin embargo, en la documentación aportada ahora como justificación de la oferta presentada, el licitador indica que propone como mejora ***“la sustitución del método de corte con elementos diamantados y descenso de piezas con grúa móvil”***, es decir, la sustitución de la maquinaria específica para la realización de cortes controlados que indicaba anteriormente en la memoria, ***“por la demolición con maquinaria combinando pequeños robots y retroexcavadoras de gran tonelaje”*** de manera exclusiva, obviando parcialmente el procedimiento previsto en su oferta, es decir, **modifica la solución técnica que fue valorada en la fase anterior de la licitación y por la que obtuvo la puntuación máxima en el apartado correspondiente**.

- Tampoco se encuentra en la justificación de la oferta referencia alguna al importe de las tasas por prestación de servicios urbanísticos ni del ICIO para la obtención de la preceptiva licencia.

### Conclusión

Revisada la documentación presentada por el licitador, y de acuerdo con el Artículo 149.6 de la LCSP, se considera que la información recabada en la justificación del licitador no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los costes propuestos y que, por tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales.

### 3. TRANDEX, S.A.

No ha presentado justificación de la propuesta presentada.

### Conclusión

Al no haber presentado el licitador ninguna justificación, no se puede analizar si la oferta presentada cumple o se ajusta a las condiciones requeridas en el Artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por lo que se considera que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales.

### 4. CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERIBERRI, S.L.

Mediante registro de fecha de entrada 31 de octubre de 2024, ha presentado justificación de la propuesta presentada.

### Contenido y análisis

El licitador ratifica la oferta presentada en base a lo siguiente:

- Realiza un análisis del presupuesto por capítulos, y justifica el precio de las unidades que sufren modificación.
- Según expone el licitador, basa su oferta económica en la ejecución simultánea de varias partidas mediante la técnica de corte diamantado, y por tanto realiza la valoración conjunta de las mismas en lugar de realizar la valoración desglosada que aparece en proyecto.
- Analiza detalladamente la valoración de los trabajos de corte diamantado en función de las dimensiones de los elementos a demoler en cada una de las plantas y del tiempo empleado en la ejecución de cada uno de los trabajos.
- Presenta asimismo un desglose de importes dedicados a medios humanos y medios mecánicos a emplear en los trabajos de demolición, a la separación de armaduras en hormigones para someterlas a un proceso de valoración, y a la trituración de residuos.



- Finalmente indica que ejecutará los trabajos con medios propios, tanto personales como mecánicos, y que utilizará maquinaria específica de demolición en propiedad y ya amortizada.
- Y señala además como condiciones favorables su experiencia en demolición de edificios de características similares, su gran experiencia y medios mecánicos específicos propios y experiencia en desmantelamientos, demoliciones y obra civil.

### **Conclusión**

Revisada la documentación presentada por el licitador, y de acuerdo con el Artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, entendemos que CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI, S.L. ha presentado justificación de la oferta en lo referido al bajo nivel del precio o costes de la misma que permite el procedimiento de ejecución del contrato.

### **CONCLUSIÓN FINAL**

En base a lo expuesto anteriormente, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 149 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, consideramos que las ofertas presentadas por CONSTRUCCIONES ARRIBAS GOZALO, S.A. y CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI, S.L. queda justificada en lo referido al bajo nivel del precio o costes de las mismas que permiten el procedimiento de ejecución del contrato.

En virtud de los argumentos expuestos en el presente informe sobre la justificación de la viabilidad de las ofertas presentadas, se adjunta cuadro con la puntuación final asignada a cada uno de los licitadores admitidos.

Madrid, a fecha de la firma

LA JEFA DEL SERVICIO II DE OBRAS

EL JEFE DEL ÁREA DE OBRAS

EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE PROYECTOS Y OBRAS



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963065015577710816051**